

➡ Leasing bedeutet die mittel- bis langfristige Vermietung von Wirtschaftsgüter. Darüber sind sich die Experten einig. Jeder weitergehende Definitionsversuch wäre entweder zu eng und würde damit den vielen Erscheinungsformen dieses neuen Investitionsinstruments nicht Rechnung tragen, oder er wäre zu weit und damit nicht aussagefähig genug. Deshalb soll mit diesen Zeilen nicht der Versuch unternommen werden, den unzähligen Definitions- und Einordnungsversuchen in der Literatur eine neue Variante hinzuzufügen. Vielmehr soll in verkürzter Form gezeigt werden, wie Leasing aus rechtlicher und betriebswirtschaftlicher Sicht zu beurteilen ist. Notwendigerweise muss sich dies Kurzdarstellung auf das Wesentliche beschränken.

#### ➡ Das Leasing-Geschäft

Leasing-Verträge können auf verschiedene Weise zustande kommen. Der Leasingnehmer/Mietkäufer kann das von ihm gewünschte Wirtschaftsgut beim Lieferanten aussuchen und sich dann an die Leasinggesellschaft wenden, die dieses Wirtschaftsgut in eigenem Namen und für eigene Rechnung kauft und an den Leasingnehmer vermietet. Der Leasingnehmer kann sich aber auch gleich an die Leasingfirma wenden und die Kontakte und das Wissen, sei es bei der Beschaffung dieses Wirtschaftsgutes, bei technischen Fragen usw., in Anspruch nehmen. Eine weitere Möglichkeit bietet das sogenannte "sale-and-lease-back"-Verfahren. Dabei kauft die Leasingfirma den Leasinggegenstand, der neu oder bereits genutzt sein kann, vom Leasingnehmer und vermietet ihn an den Leasingnehmer zurück.

Voraussetzung für die Leasing-Fähigkeit eines Wirtschaftsgutes ist seine Fungibilität, d. h. ein Leasinggegenstand muss so beschaffen sein, dass die Leasingfirma ihn auch nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit weiterverwerten kann.

#### ➡ Der Leasingvertrag

Generell unterscheidet man zwischen Vollamortisations-Verträgen und Teilamortisations-Verträgen.

Bei Vollamortisations-Verträgen decken die Leasingzahlungen, die der Leasingnehmer während einer unkündbaren Grundmietzeit zu entrichten hat, die Anschaffungskosten oder die Herstellungskosten der Leasingfirma für den Leasinggegenstand, die Zinsen, alle sonstigen Nebenkosten sowie dessen Gewinnspanne.

Bei Teilamortisations-Verträgen ist diese 100%-ige Amortisation nicht gegeben; dafür muss der Leasingnehmer i.d.R. für die noch nicht abgedeckten Kosten insoweit einstehen, als die Leasingfirma ihre Abdeckung nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit nicht durch eine Weiterverwertung des Leasinggegenstandes, z.B. durch Wiedervermietung oder durch Verkauf, erzielen kann. Welcher Vertragstyp im Einzelfall vorzuziehen ist, muss situationsbezogen, d.h. auf den Leasingnehmer und Leasinggegenstand zugeschnitten, entschieden werden.

#### ➡ Zivilrechtliche Beurteilung eines Leasingvertrages

Lange Zeit war die Rechtsnatur des Leasingvertrages umstritten. In letzter Zeit hat sich jedoch in Literatur und Rechtsprechung die Auffassung durchgesetzt, dass Leasing eine besondere Form der Miete ist und der typische Leasingvertrag daher analog zum Mietvertrag behandelt wird.

#### ➡ Steuerrechtliche Behandlung eines Leasingvertrages

Die steuerrechtliche Kernfrage ist, ob der Leasinggegenstand der Leasingfirma oder dem Leasingnehmer zuzurechnen ist. Bis zum BFH-Urteil vom 26.01.1970 wurden die Leasing-Gegenstände regelmäßig der Leasingfirma als dem rechtlichen Eigentümer zugerechnet. Dieses Urteil bedeutete die erste offizielle Stellungnahme zur steuerrechtlichen Behandlung des Leasing. Es forderte eine Zurechnung des Leasinggegenstandes zum Leasingnehmer, wenn dieser wirtschaftlicher Eigentümer des Leasinggegenstandes ist. Die auf diesem Urteil beruhenden Erlasse der Finanzverwaltung vom 19.04.1971 und vom 21.03.1972 stellten Kriterien auf, anhand derer Zurechnung bei Vollamortisations-Verträgen zu entscheiden ist. Damit die vereinbarte, unkündbare Grundmietzeit zwischen 40% und 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Leasinggegenstandes belaufen, und bei einem evtl. vereinbarten Optionsrecht des Leasingnehmers (Mietverlängerungsoption oder Kaufoption) muss der Optionspreis angemessen sein. Mit den Erlassen vom 22.12.1975 und 23.12.1991 stellte die Finanzverwaltung Kriterien zur Entscheidung über die Zurechnung bei Teilamortisations-Verträgen auf. Für eine Zurechnung von mobilen Leasinggegenständen zur Leasingfirma ist es demnach unerlässlich, dass die Leasingfirma an einer eventuellen Wertsteigerung in irgendeiner Form beteiligt ist.

## ➔ Handelsrechtliche Behandlung des Leasing

Wie bereits erwähnt, werden Leasingverträge regelmäßig so gestaltet, dass steuerrechtlich die Leasingfirma den Leasinggegenstand bilanziert. Andernfalls würden wichtige betriebswirtschaftliche Vorzüge des Leasing verloren gehen. Die handelsrechtlichen Vorschriften erfordern nur in wesentlich extremeren Fällen als die steuerrechtlichen Vorschriften eine Zurechnung zum Leasingnehmer. Teilweise wird in der Literatur sogar bestritten, dass handelsrechtlich eine vom rechtlichen Eigentümer abweichende Zurechnung überhaupt zulässig ist. Somit stellt sich aus handelsrechtlicher Sicht nur die Frage, in welcher Weise Leasingverträge, die unzweifelhaft die Vermögens- und Ertragslage des Leasingnehmers tangieren, im Jahresabschluss des Leasingnehmers zu berücksichtigen sind. Der Leasingnehmer darf den Leasinggegenstand nicht aktivieren. Eine Vermerkpflcht im Jahresabschluss ist weder aus den gesetzlichen Regelungen noch aus den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung ableitbar. In letzter Zeit wird verschiedentlich vorgeschlagen, alle Mietaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert auszuweisen. Eine derartige Sonderposition wäre dem Informationsinteresse des Bilanzlesers sicherlich dienlich, da sie Rückschlüsse auf zukünftige Miet- und Pachtaufwendungen ermöglichen würde. Sofern Leasingverträge für die wirtschaftliche Gesamtbeurteilung des Unternehmens Bedeutung haben, sind sie, wie alle anderen bedeutsamen Verträge vergleichbarer Art, im Geschäftsbericht zu erwähnen.

## ➔ Betriebswirtschaftliche Bedeutung des Leasing

Betrachtet man Leasing aus betriebswirtschaftlicher Sicht, so ist zwischen quantitativen Aspekten (Wirtschaftlichkeitsvergleich, Liquiditätsvergleich) und den qualitativen Aspekten zu unterscheiden. Von den qualitativen Vorzügen, die Leasing gegenüber anderen Investitions- und Finanzierungsformen aufweist, können hier nur die wichtigsten erwähnt werden, ohne dass die Reihenfolge eine Gewichtung bedeuten soll.

Leasing wird der "pay-as-you-earn"-Bedingung gerecht, d. h. die monatlichen Leasingzahlungen können während der gesamten Mietzeit aus den Erträgen, die der Einsatz des Leasinggegenstandes erbringt, geleistet werden.

Leasing hat den Effekt einer 100%igen Fremdfinanzierung, während jeder Kauf i. d. R. einen bestimmten Anteil an Eigenmitteln erfordert.

Im Gegensatz zum Kauf führt Leasing nicht zu einer sofortigen Belastung der Liquidität im Investitionszeitpunkt.

Die Tatsache, dass der Leasingnehmer bei Leasing während der gesamten Investitionsdauer seine ihm zur Verfügung stehenden Mittel nicht im Leasinggegenstand, d. h. in seinem Anlagevermögen, binden muss, ermöglicht ihm einen anderweitigen Einsatz, z. B. Ausweitung seines Warenlagers.

Da die Bindung an im Leasingverfahren gemieteten Wirtschaftsgütern immer kürzer ist als an gekauften Wirtschaftsgütern, bietet Leasing die Möglichkeit, das Investitionsrisiko und das Überalterungsrisiko zu verringern.

## ➔ Die wirtschaftliche Bedeutung des Leasing

Leasing ist in den letzten Jahren zu einem festen Bestandteil unseres Wirtschaftslebens geworden. Insgesamt dürften zur Zeit Wirtschaftsgüter mit einem Anschaffungswert von ca. 150 Mrd. Euro verleast sein. Man kann also zu Recht sagen, die Erkenntnis, dass nicht Eigentum an einem Wirtschaftsgut sondern die Nutzung des Wirtschaftsgutes Erträge bringt, habe sich durchgesetzt.

## ➔➔➔ Vertragsarten des Leasing

### ➔ 1. Begriff und rechtliche Grundlagen des Leasing

Der aus dem Englischen stammende Begriff "Leasing" bedeutet mieten und bezeichnet die mittel- bis langfristige Vermietung (Gebrauchsüberlassung) von beweglichen und unbeweglichen Investitionsgütern, Objekten für die öffentliche Hand sowie langlebigen Konsumgütern.

Für den Leasingnehmer steht nicht das Eigentum an dem Investitionsgut im Vordergrund, sondern allein das Recht zu dessen Nutzung. Die monatlichen Leasingraten, die grundsätzlich über die gesamte Vertragslaufzeit konstant sind, bieten für den Leasingnehmer eine klare Kalkulationsgrundlage und können aus den laufenden Erträgen, die aus der Nutzung des Investitionsguts fließen, bezahlt werden.

Im Gegensatz zum Kauf eines Wirtschaftsgutes bedeutet Leasing: Investition ohne

Kapitaleinsatz.

Der Unternehmer schont durch die grundsätzlich allein beim Leasing 100%ige Fremdfinanzierung sein Eigenkapital und seine Kreditlinien. Ebenso bleiben bei dieser Investitionsform seine bankmäßigen Sicherheiten unberührt.

## 2. Steuerliche Zuordnung

Bei Leasingverträgen ist die Leasingfirma rechtlicher Eigentümer der Leasinggegenstände. Neben dem zivilrechtlichen Begriff des Eigentums gibt es den steuerrechtlichen Begriff des wirtschaftlichen Eigentums. Rechtliches und wirtschaftliches Eigentum können auseinanderfallen. § 39 Abgabenordnung bestimmt u. a., dass Wirtschaftsgüter dann nicht dem zivilrechtlichen Eigentümer, sondern einem anderen (dem wirtschaftlichen Eigentümer) zuzurechnen sind, wenn der andere "die tatsächliche Herrschaft über ein Wirtschaftsgut (kraft seiner vertraglichen Stellung), in der Weise ausübt, dass er den (rechtlichen) Eigentümer im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausschließen kann".

## 3. Leasing

### Vollamortisationsvertrag VA

Beim erlasskonformen Vollamortisationsvertrag (rechtliches und wirtschaftliches Eigentum beim Leasinggeber) liegt die Grundmietzeit (Vertragsdauer, während der bei vertragsgemäßer Erfüllung von beiden Vertragsparteien nicht gekündigt werden kann) zwischen 40% und 90% der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer, die sich nach den amtlichen AfA-Tabellen ermittelt. Die Leasingraten sind so bemessen, dass während dieser Zeit der von der Leasingfirma für den Leasinggegenstand gezahlte Kaufpreis sowie alle Nebenkosten einschließlich der Finanzierungskosten, insbesondere Zinsen, durch die vom Leasingnehmer zu erbringenden Leasingraten voll abgedeckt werden.

Bei diesem Vertragstyp kann dem Leasingnehmer bei Vertragsabschluss eine Kaufoption für das Investitionsgut zum Ende der Grundmietzeit eingeräumt werden. Dabei muss der Kaufpreis dem unter Anwendung der linearen AfA (Absetzung für Abnutzung - Abschreibungen) laut amtlicher AfA-Tabelle ermittelten Restbuchwert bzw. dem niedrigeren "gemeinen Wert" (also dem erzielbaren Marktpreis) entsprechen. Neben der Ausübung der Kaufoption besteht die Möglichkeit einer Verlängerung des Vertrages. Hierbei sind die neu zu ermittelnden Verlängerungsmieten so zu bemessen, dass sich die Deckung des Wertverzehrs für den Leasinggegenstand auf der Grundlage des Buchwertes nach der linearen AfA bzw. des niedrigeren gemeinen Wertes und der Restnutzungsdauer gemäß AfA-Tabelle ergibt. Dies führt in der Folgezeit zu erheblich niedrigeren Mieten.

### Der Teilamortisationsvertrag

Der Teilamortisationsvertrag wird auf eine feste Laufzeit abgeschlossen. Sie liegt wie beim Vollamortisationsvertrag zwischen 40 % und 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer laut amtlicher AfA-Tabelle. Die monatliche Leasingrate ist so bemessen, dass der unter zuverlässiger Schätzung zum Vertragsende vorhandene Verkehrswert durch die gezahlten Leasingraten nicht gedeckt wird. Die monatlichen Raten sind daher niedriger als beim Vollamortisationsvertrag. Auf den nicht getilgten Rest (TA-Wert) kommt bei Vertragsende zunächst der Veräußerungserlös aus der Verwertung des Investitionsgegenstandes zur Anrechnung. Wird ein höherer Verkaufserlös als der TA-Wert erzielt, so gewähren die meisten Leasinggesellschaften dem Leasingnehmer eine Gutschrift bis zu 75 % des Mehrerlöses. Ist der Erlös aus dem Verkauf des Gegenstandes bei Vertragsende niedriger als der TA-Wert, so werden die Leasing-Gesellschaften von dem vertraglich vereinbarten Andienungsrecht Gebrauch machen, wonach der Leasingnehmer verpflichtet ist, das Investitionsgut zum vertraglich vereinbarten Restwert zu kaufen.

### Sonderformen

Normalerweise werden Leasing-Verträge mit gleichbleibenden (linearen) monatlichen Leasing-Raten angeboten. Der Vertrag kann jedoch auch so gestaltet werden, dass er am Anfang höhere und dann niedrigere Raten vorsieht (degressives Vertragsmodell).

Daneben sind Verträge geläufig, bei denen am Vertragsbeginn eine Mietsonderzahlung geleistet wird, um dadurch die monatlichen Leasing-Raten entsprechend niedriger zu halten.

### Austausch während der vereinbarten Vertragslaufzeit

Soll der Leasinggegenstand während der vereinbarten Vertragslaufzeit gegen einen neuen Gegenstand ausgetauscht werden, so ist in Ausnahmefällen eine einvernehmliche Vertragsauflösung möglich. Die Ablösesumme basiert hierbei auf der Restmietforderung, die um eine Zinsgutschrift sowie um den erzielten Verwertungserlös vermindert wird.

## ➡ Abwicklung des Leasingvertrages

- ➡ Leasingnehmer stellt Leasingantrag an die Leasingfirma und fügt die Kopie des Angebotes / der Bestellung / des Auftrages bei sowie sonstige zur Objekt- bzw. Bonitätsbeurteilung notwendigen Unterlagen (Selbstauskunft).
- ➡ Vollständigkeits- und Bonitätsprüfung durch die Leasing-Gesellschaft.
- ➡ Der Leasingnehmer erhält schriftlich die Vertragsannahme und eine Annahmestätigung.
- ➡ Die Leasingfirma setzt sich mit dem Lieferanten in Verbindung und bestellt das gewünschte Objekt mit der Maßgabe, direkt an den Leasingnehmer zu liefern bzw. tritt in die Bestellung des Leasingnehmers ein.
- ➡ Nach Lieferung sendet der Leasingnehmer die Übernahmebestätigung / Abnahmeerklärung an die Leasing-Gesellschaft zurück.
- ➡ Rechnung des Lieferanten wird von der Leasingfirma bezahlt.
- ➡ Leasingnehmer erhält gegengezeichneten Leasingvertrag mit genauen Daten (Leasingbeginn, Leasingbeträgen, Rechnungsbetrag, Leasingraten usw.).
- ➡ Leasingvertrag läuft i. d. R. am 1. eines laufenden Monats an.
- ➡ Vertragsende: Rückgabe des Objektes an Leasingfirma bzw. gemäß gesonderter Vereinbarungen Verbleib beim Leasingnehmer.